

국토교통부 공고 제2024 - 385호

「부동산투자회사법 등에 관한 인가 및 등록지침」 등 부동산투자회사법 하위규정(4개)를 일부 개정함에 있어 그 취지와 주요 내용을 국민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣기 위하여 「행정절차법」 제46조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2024년 3월 15일

국토교통부장관

부동산투자회사법 등에 관한 인가 및 등록 지침 등 4개 행정규칙 일부개정

1. 개정이유

「부동산투자회사법」 개정('23.8.16. 공포, '24.2.17. 시행)에 따른 내용 반영 및 리츠 감독체계를 효율화하여 투자자 보호 강화 및 업체 수검 부담 완화를 위해 행정규칙을 개정하려는 것임

2. 주요내용

가. 「부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침(예규)」

- 자산관리회사 경영 시 정보차단벽 적용 대상을 신탁업으로 명시
(안 제20조의2제3항)

- 법령 상 자산관리회사 경영 시 정보차단벽 적용 대상은 신탁업으로 한정하고 있으므로, 법령 규정(부동산투자회사법 시행령 제21조 제2항)을 반영
- **준법감시인 결격요건 완화**(안 제20조제5항)
 - 준법감시인의 결격요건을 완화(주의·경고 이상 → 감봉 이상) 하는 부동산투자회사법 시행령 개정안(시행령 개정안 제46조 제1항 제3호)을 반영
- **위탁관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사의 내부통제기준 규정 삭제**(안 제16조제1항 제6호, 제17조제1항 제6호)
 - 위탁관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사는 내부통제기준의 작성 대상기관이 아니므로(부동산투자회사법 제47조 제1항), 관련 규정 삭제
- **자산관리회사 출자자 변경 시 재무요건 완화**(안 별표 3)
 - 자본금을 10% 이상 출자한 자와 최대출자자가 변경되는 경우 필요한 자기자본의 수준을 현행 출자금액의 4배 이상에서 2배 이상으로 완화
- **기업구조조정부동산투자회사의 투자대상 명확화**(안 제17조제3항)
 - 기업구조조정부동산투자회사의 투자대상 부동산 요건이 명확하지 않아(채권자와 약정 체결), 구조조정 촉진이라는 취지 등을 고려한 문구(채권자와 「기업구조조정투자회사법」 제2조제2호에 따른 약정을 체결)로 명확히 규정
- 상위법을 반영하여 ‘주요출자자’ 용어 삭제 및 물적설비 기준 명시(안 제20조제2항부터 같은 조 제4항까지)
- 외부기관 자문 가능 규정(안 제21조)

- 줄임말(시행령, 시행규칙 → 영, 규칙 등) 정리, 맞춤법 및 자구수정
(안 제1조, 제3조, 제5조, 제9조, 제13조, 제17조의2, 별지제4호, 별지제5호)
- 기타 법령 인용조문 및 용어 현행화(제15조부터 제17조까지, 제20조,
별표 3 개정)
- 재검토기한 수정(안 제22조)

나. 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정(훈령)」

- 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사의 서류
비치 및 열람 제공 의무 제외(안 제6조제2항)
 - 위탁관리 부동산투자회사(리츠) 또는 기업구조조정 부동산투자회사(리츠)의
서류 비치 및 열람 제공의무에서 해당 리츠들은 제외
- 대출 투자에 대한 부동산투자회사 및 자산관리회사의 준수사항 마련
(안 제8조의3)
 - 시행령 위임(제17조의2 제2항 제4호)에 따른 구체적인 대출 방법 및 절차 등 마련
- 지주회사 규정 적용을 제외하는 회사에 대한 보고사항 명시(안 제11
조의2 및 별지 제8호서식)
- 맞춤법 수정(안 제1조), 인용조문 개정(제8조의2) 및 재검토기한 변경
(안 제13조)
- 투자자가 대상 부동산의 정보를 더 자세히 알 수 있도록 리츠에 대한
기본정보, 사업개요 등의 항목을 추가하여 서식을 개정(안 별지 제5호
및 제6호서식)

- 기타 인용조문 개정(제8조의2) 및 서식 개정·신설(별지 5호, 6호 개정, 제8호 신설)

다. 「부동산투자회사 등에 관한 검사규정(훈령)」

- 시정명령 등 주체 명시(안 제16조)
- 부동산투자회사에 대한 경고·주의 확대(안 제19조제2항제5호 및 별표 2)
 - 현행 규정상 경고·주의 처분 대상이 한정되어 있어 제재의 실효성이 부족하므로, 대상 확대
- 과태료 양정기준 마련(안 제26조의2 및 별표 3)
 - 위반 결과와 동기를 종합적으로 고려하는 양정기준(법령 위반자에게 부과할 과태료의 금액 정하는 기준) 마련
- 부동산투자회사(리츠) 자문위원회 설치 근거 및 역할 명시(안 제27조의2, 제27조의3 및 별지 제1호서식)
 - 현재 형사처벌(수사기관 통보) 여부를 객관적으로 판단할 목적으로 임의로 운영 중인 ‘리츠 처분자문위원회’를 공식화하고, 역할을 확대하기 위해 설치 근거, 위원회 조직, 위원 구성, 기타 운영에 관한 세부사항을 규정
- 맞춤법·자구 수정, 줄임말 정리(안 제1조, 제10조제1항, 제11조제1항제3호, 제19조, 제26조, 제27조 및 별표1), 인용조문·용어 수정(안 제20조, 제21조, 제22조, 제23조, 및 제25조) 및 재검토기한 변경(안 제30조)

라. 「자산운용 전문인력의 교육 및 관리 규정(예규)」

- 자산운용 전문인력 보수교육 관련 사항 규정(안 제1조, 제3조제2항, 제7조, 제9조, 제11조, 제12조, 제13조 및 제15조)
 - 자산운용 전문인력의 전문성과 윤리의식을 제고하기 위해 기존 교육(사전교육)을 수료한 후 3년마다 보수교육을 받도록 규정(부동산투자회사법 개정, '23.8.16. 공포, '24.2.17. 시행)
 - 상위법령의 개정사항에 따른 교육 이수자격, 교육시간, 교육면제 신청절차, 교육대상 통지, 교육 이수조치 등 세부사항을 규정
- 자산운용 전문인력 사전교육 관련 사항 규정(안 제9조 제1항, 제2항, 제3항)
 - 자구수정 및 사전 교육내용 추가
- 자구, 맞춤법 및 줄임말 수정, 인용조문 변경(안 제2조, 제3조, 제4조, 제5조, 제6조, 제10조 및 제15조) 및 재검토기한 변경(안 제16조)
- 각종 서식 개정(별표 1, 별지 1~10 개정·제정)
 - 전문인력의 경력요건 합산을 규정한 시행령 개정안(제18조 제2항 3·4호)을 반영하여 자격요건 증빙서류(별표 1) 개정
 - 자산운용 전문인력 보수교육 관련 서식 신설(별지 제4호서식부터 제7호서식)
 - 자산운용 전문인력 사전교육 관련 서식 개정(별지 제1호서식부터 제3호서식, 제8호서식부터 제10호서식)

3. 의견제출

이 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2024년 4월 4일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 국토교통부장관(참조: 부동산투자제도 과장)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

자세한 사항은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/> 정책자료 / 법령정보 / 입법예고·행정예고)를 참조하시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 의견(찬·반 의견과 이유)

개 정 안	수 정 안	의 견

나. 성명(법인·단체의 경우 단체명과 그 대표자명), 주소 및 전화번호

다. 보내실 주소 : 세종특별자치시 도움 6로 11 정부세종청사

국토교통부 부동산투자제도과(우편번호 30103)

☎ 044-201-4812, 3417 Fax 044-201-5538